

Dobová fotografie dvora z 30. let 20. století

Červen 2022



Zachraňme Lichtenštejnský dvůr v Květnici!



Vizualizace zobrazuje možnou podobu po rekonstrukci

Vážení spoluobčané,

obracíme se na vás s iniciativou záchrany Lichtenštejnského dvora z 18. století situovaného v centru obce Květnice. Možná to není na první pohled zřejmé, ale součástí dvora jsou historicky a architektonicky hodnotné budovy, které se mohou stát atraktivní dominantou naší obce a zachovat její původní vesnický ráz.

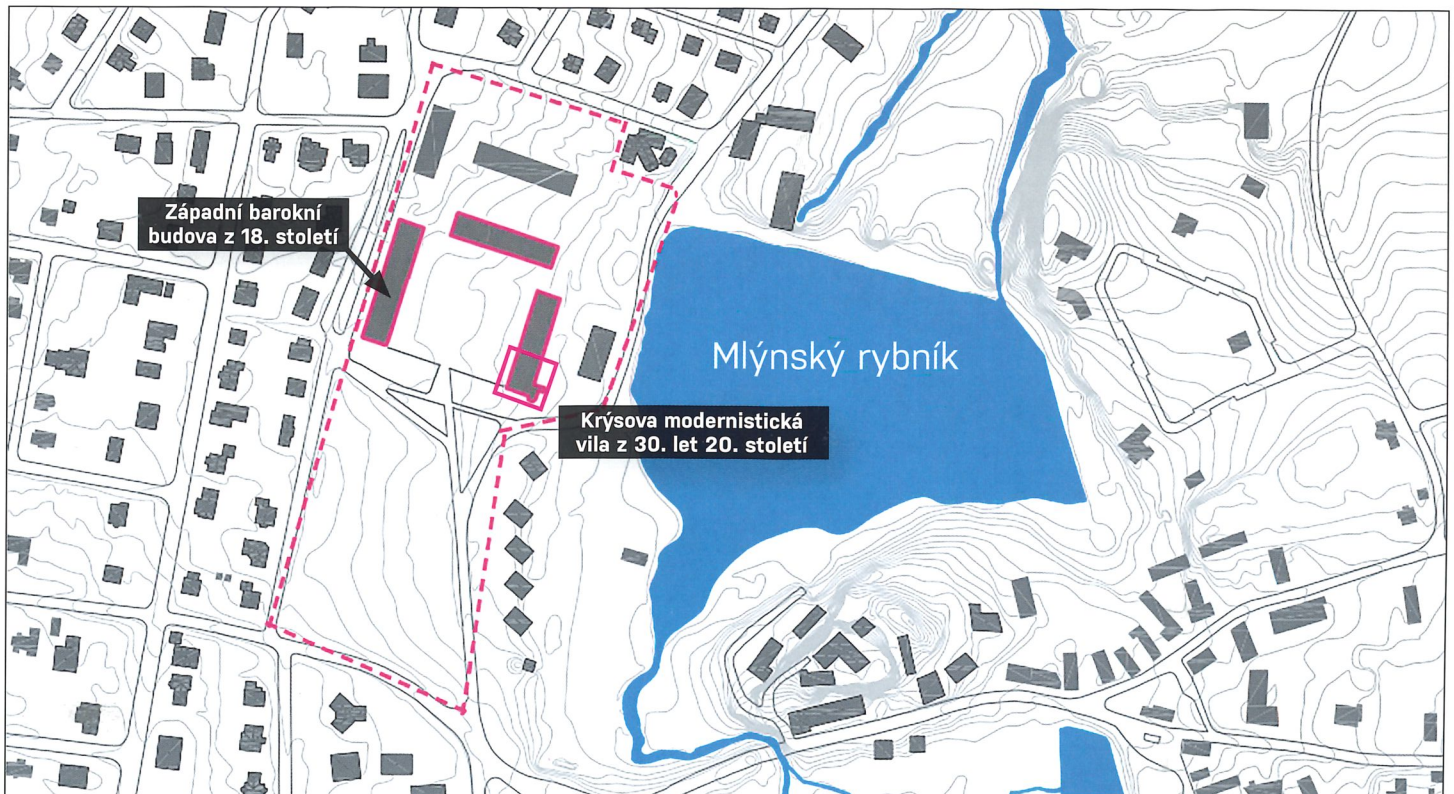
Dvůr byl postaven v 18. století jako zemědělská usedlost rodu Lichtenštejnů. Nejhodnotnější hospodářská budova, která sloužila patrně jako ovčín, má dodnes zachovalý původní barokní krov. Po válce zde komunisté zřídili plemennářský statek pro chov býků. Během této doby došlo k mnoha nevhodným zásahům do původní stavby. Na první pohled zaujme další stavba, atraktivní vila u rybníka v Květnici, kterou by na takovém místě málokdo očekával. Vznikla ve 30. letech 20. století jako unikátní typ venkovské vily při hospodářském dvoře, kterých v meziválečném období nevznikalo mnoho. Její majitel, JUDr. Adolf Krýsa, byl významným advokátem, který pracoval na Pražském hradě pro prezidenta Edvarda Beneše. Mimo to byl také podnikatel ve filmovém průmyslu a člen představenstva společnosti A-B rodiny Havlovy, která vybudovala filmová studia na Barrandově. Při stavbě vily tedy přenesl do květnického prostředí atmosféru pražské smetánky a vystavěl zde reprezentativní objekt zcela v duchu tehdejší moderny. Lze předpokládat, že jejím autorem byl s největší pravděpodobností někdo z okruhu zakladatele české moderní architektury Jana Kotěry, případně některý z žáků slovinského architekta Jožeho Plečnika. Ve vile její majitel přijímal významné hosty včetně tehdejšího prezidenta Edvarda Beneše. Krýsovy vily v Květnici se později dotkly nevhodné stavební zásahy, nástavbou přišla především o výrazný původní prvek – terasu s výhledem do kraje.



Modernistická Krýsova vila z 30. let 20. století

V současné době se chystá plošná demolic celého areálu, který má ustoupit výstavbě bytových domů. Součástí areálu mají být také prvky občanské vybavenosti a služby. Vzhledem k rozsahu bude mít tento projekt význam i pro sousední obce Sibřina, Sluštice a Dobročovice. **I přes soukromé vlastnictví areálu developerskou společností Alcalá Partners má zastupitelstvo obce Květnice silnou pozici v procesu vyjednávání o budoucí podobě celého komplexu.**

Naše iniciativa požaduje záchranu dvou hodnotných objektů, západní barokní budovy a Krýsovy vily a jejich adaptaci pro vhodné budoucí využití. **Jde zároveň o budovy, které byly prohlášené za kulturní dědictví venkova.** I přesto, že jde o soukromé vlastnictví, mají naši zastupitelé obce možnost, ale i povinnost, usilovat a spolupodílet se na jejich



Půdorys areálu Lichtenštejnského dvora v Květnici (Zdroj: Ing. Michaela Tůmová, ČVUT)

— — — — — Řešené území

————— Hodnotné objekty, které stojí za zachování



Dochovaný barokní krov západní budovy z 18. století △



◁ Západní barokní budova a hlavní dvůr – náměstí

na veřejném zasedání dne **29. 4. 2020 pod usnesením č. 2020/03/XI dvůr v Květnici za kulturní dědictví venkova prohlásilo**. Rozumí se tím, že je významnou historicko – architektonickou hodnotou naší obce a zastupitelstvo by mělo usilovat o jeho záchranu, a to zejména západní barokní budovu a přilehlé modernistické vily. To se však neděje.

OÚ Květnice obdrželo od Měú Úvaly – Stavební úřad, dne 9. 2. 2021 „Oznámení zahájení řízení“ spočívající v prodloužení termínu k odstranění stavby všech objektů areálu dvora. Namísto zamítavého stanoviska obecní úřad v Květnici opět **souhlasil s odstraněním stavby, tj. se zbouráním celého areálu, což Měú Úvaly dne 16. 4. 2021 potvrdil následným vydáním „Rozhodnutí odstranění stavby“ povolující prodloužení lhůty pro odstranění stavby do 31. 10. 2022**. Stavební úřad Úvaly takto prodlužuje vydané Rozhodnutí opakovaně téměř 15 let! Tento postup je rozporuplný, jelikož objekty nejsou v staticky havarijním stavu a je možné je adaptovat.

záchraně tak, aby si centrum Květnice zachovalo svůj originální vesnický ráz. Proto je třeba trvat také na zachování stávající dispozice hlavního dvora pro budoucí náměstí a nové centrum obce.

Jedná se o poslední možnost, kdy můžeme společně ovlivnit podobu budoucího centra naší obce. Co přenecháme budoucím generacím, které přijdou po nás? Centrum obce zastavěné fádňi architekturou pouze za komerčním účelem nebo unikátní plnohodnotné centrum s adaptací alespoň některých vzácných historických objektů, které nám přenechali naši předci?

Autoři této iniciativy nelpí na dogmatickém zachování všech objektů areálu, jsou však hluboce přesvědčeni, že plošnou demolicí nenávratně zanikne genius loci a historická identita naší obce. **Zastupitelstvo obce Květnice doposud nebere v potaz připomínky veřejnosti a domníváme se, že dostatečně nenaplnuje veřejný zájem při jednání o výsledné podobě areálu.**

V roce 2020 vznikla iniciativa občanů k prohlášení Lichtenštejnského hospodářského dvora a přilehlé modernistické Krýsovy vily v Květnici za **kulturní dědictví venkova**. Tento záměr byl podpořen řadou doporučujících stanovisek: Národní památkový ústav (NPÚ), Měú Brandýs n. Labem – Odbor územního plánování a památkové péče. V těchto dokumentech státní instituce zastupitelstvu obce Květnice jasně formulují, že dvůr v centru obce je architektonicky i historicky hodnotný a plošná demolice by byla nenávratnou kulturní ztrátou pro naši obec. Zastupitelstvo obce Květnice

1. Má veřejnost od zastupitelů obce dostatečné informace o vývoji projektu?

Vedení obce již rok jedná s novým majitelem areálu společností Alacala Partners s.r.o. V květnu 2021 vznikla nová studie výstavby bytových domů v centru obce na místě stávajícího Lichtenštejnského dvora, o které OÚ referoval až na zasedání zastupitelstva 23. 3. 2022 v bodu Různé. **Studie dosud nebyla zveřejněna, víme však, že se nepočítá se zachováním žádné z historických budov.** Veřejnosti není známo, jaké podmínky na výstavbu zastupitelstvo obce na investora vznáší, jaká byla učiněna písemná ujednání, zda a jakým způsobem tyto podmínky respektují zachování vesnického rázu obce. **Jako veřejnost jsme iniciovali setkání v této věci na obecním úřadě (žádost ze dne 6. září 2021). Setkání bylo odmítnuto s písemnou odpovědí, citujeme: „že záměr zveřejní až v okamžiku, kdy ho (myšleno investor) budou mít připravený, v souladu s územním plánem obce a připravený pro zahájení řízení o vydání stanovisek a pořízení regulačního plánu.“** Jedinou, doposud zveřejněnou informací je uveřejnění půdorysu studie a obecná informace o tom, že jednání probíhají (zápis jednání ZOK ze dne 23. 3. 2022). Takový postoj není

v souladu s naplňováním veřejného zájmu, neboť později již veřejnost nebude mít možnost uplatnit své připomínky tak, aby mohla ovlivnit podobu záměru. **Požadujeme, aby zastupitelstvo obce informovalo veřejnost o podobě, parametrech a jím vydaných podmínkách výstavby budoucího projektu a bezodkladně zveřejnil kompletní studii zástavby.**

2. Referendum k zástavbě centra obce z 15. 6. 2009

Dovolujeme si připomenout, že všichni majitelé rodinných domů v lokalitě Květnice II. a Za Mlýnem byli v době, kdy kupovali parcely pro své novostavby, ubezpečeni, že **původní historický areál dvora bude přestavěn na nové centrum obce se službami a občanskou vybaveností** (projektová dokumentace je stále uložena na OÚ Květnice). To se nenaplnilo.

Namísto toho byl předložen kontroverzní projekt zástavby centra společností Fadesa Česko s.r.o., který vedl k uspořádání **místního referenda v roce 2009**, jehož výsledek (www.kvetnice.info/view.php?cislocclanku=2009050002) je stále **platný a závazný. Zastupitelstvo je podle něj povinno neprodleně učinit veškeré kroky v samostatné působnosti, které by zabránily výstavbě více než dvoupodlažních budov na místě stávajících hospodářských budov.**

3. Co přinese nová výstavba v samém centru Květnice?

Obec Květnice prošla od roku 2000 zcela nekoncepční a nekontrolovatelnou výstavbou rodinných domů, kdy docházelo k účelovým změnám územní plánu. Z původních cca 100 obyvatel v roce 2000 došlo k enormnímu nárůstu až na dnešních cca 2 400 obyvatel. Výstavba byla realizována s absencí jakékoliv občanské vybavenosti a služeb, dopravní a technické infrastruktury. Květnice se stala nechvalně známým příkladem, jak by neměla probíhat novodobá výstavba a urbanismus obce.

V současné době již probíhá výstavba projektu Nová Květnice (směrem na Sluštice), který dle informace na webu investora předpokládá celkem 115 domů, což odpovídá při 3 až 4 osobách na dům celkem 345 až 460 nových obyvatel. Projekt zástavby centra obce v místech stávajícího Lichtenštejnského dvora a přilehlé louky společnosti Alcalá Partner plánuje výstavbu 270 bytových jednotek, což odpovídá při 3 až 4 osobách na bytovou jednotku celkem 810 až 1080 obyvatel. Jsou plánována dvě parkovací místa na bytovou jednotku, tj. **540 parkovacích míst** a to nepočítáme další parkovací plochy pro občanskou vybavenost. **Z uvedené plyne, že dojde k enormnímu zvýšení dopravního zatížení v obci.** Celkem tyto dva projekty představují **nárůst počtu obyvatel o cca 1155 až 1540. Celkový počet obyvatel v naší obci tedy naroste na více než 4000 obyvatel.**

Současný stavební vývoj, který směřuje k rozsáhlé výstavbě bytových domů, nelze odvrátit. Tento stav nelze z důvodů nekoncepčních a špatných rozhodnutí v minulosti zastavit, lze pouze zmírnit jeho dopady. Uvědomme si, že nová výstavba na místě stávajícího dvora **bude představovat zásadní a trvalou proměnu centra naší obce a dotkne se všech jejích obyvatel.**

Naše iniciativa důrazně apeluje na vznik důstojného a kvalitního centra obce se zachováním hodnotných budov

a stávající dispozice dvora. Pouze takto koncipovaný projekt, respektující původní historickou identitu, může zásadně a pozitivně pozvednout kvalitu budoucího centra naší obce a zmírnit tak radikální urbanistický zásah.

4. Naplňují a prosazují naši zastupitelé dostatečně veřejný zájem?

Řada kvalitních developerských projektů dnes již klade silný důraz na využití stávajících, hodnotných historických objektů a jejich začlenění do nové výstavby, např. projekt Královice (<https://www.novekralovice.cz/projekt/>). Pokud s iniciativou nepřichází sám developer, je zachování takových architektonických objektů povinností samosprávy obce. **Obec může své podmínky prosadit kdykoliv před vznikem smluvních ujednání daných stavebním zákonem (např. plánovací smlouva a regulativy ke stavbě). Zastupitelstvo Květnice má při jednání silnou vyjednávací pozici, a proto musí hájit požadavky, které plynou z potřeb obce a respektovat vůli občanů.**

V rámci "Zásad pro výstavbu", které si každá samospráva města či obce může schválit, má zastupitelstvo možnost stanovit investiční příspěvek developera na rozvoj technické, dopravní a veřejné infrastruktury. Např. **Úvaly mají v těchto zásadách sjednan investiční příspěvek 450 tis. Kč za každou bytovou jednotku. Proč naši zastupitelé doposud neschválila podobná pravidla?** (<https://www.mestouvaly.cz/zasady-pro-poskytovani-prispevku-na-technickou-dopravni-a-verejnou-infrastrukturu-pri-realizaci-bytove-a-nebytove-vystavby-na-uzemi-mesta-uvaly/>)

Vážení spoluobčané, zapojte se prosím do dění v naší obci a podpořte tuto iniciativu.

Další informace a dokumenty lze najít na FB stránce: Lichtenštejnský dvůr v Květnici, na www.lichtenstejnskydvur.cz. nebo e-mailový kontakt – kvetnickymlyn@gmail.com Petici lze podepsat v Květnickém mlýně, v tištěné nebo elektronické podobě, a to každý občan, nikoliv jen občané Květnice

Autoři iniciativy:

MgA. Kryštof Hošek, Na ladech 15, 250 84 Květnice
Ing. Milan Polívka, Štavelová 162, 250 84 Květnice
Bc. Gabriel Izsák, Mařínková 191, 250 84 Květnice
Ing. František Daniel, Devětsilová 186, 250 84 Květnice
Tomáš Hordejčuk, Štavelová 163, 250 84 Květnice
MgA. Veronika Slámová, Řičanská 14, 250 84 Sibřina
Ing. Petr Vítek, Na Paloučku 21, 250 84 Sibřina

Vážení spoluobčané,

jako jeden z autorů této iniciativy bych rád na závěr sdělil několik slov. V Květnici žiji od svých osmi let, zažil jsem zde zcela nekoncepční, živelnou stavební proměnu, jinak velice malebné obce. Moje rodina zachránila ruinu zdevastovaného Květnického mlýna, který jen zázrakem přežil plánovanou demolici. Jako absolvent Akademie výtvarných umění v Praze mám blízký vztah k architektuře a historii a mou morální povinností je upozornit na ztrátu historických hodnot, ke kterým se nyní schyluje.

Prosím, nedopusťme se společně chyby, které budeme jednou provždy litovat.

Kryštof Hošek

Varianta vizualizace pokud by došlo k rekonstrukci budov.



Takto by mohla vypadat citlivá rekonstrukce západní budovy na vizualizaci Ing. Arch. Jakub Volka (2022), pokud by byla snaha tento objekt zachovat.



Varianta vizualizace pokud by došlo k rekonstrukci budov.

PETICE

dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod
a zákona č. 85/1990 Sb. o právu petičním, v platném znění

za zachování hodnotných budov Lichtenštejnského dvora v Květnici

Komu: Zastupitelstvo obce Květnice

Vážený zastupitelé obce Květnice,

my, níže podepsaní občané (obce Květnice a okolních samosprávných celků), nesouhlasíme se záměrem plošné demolice areálu Lichtenštejnského dvora v Květnici (Na ladech 14, Květnice, Praha-východ), který byl zastupitelstvem prohlášen za kulturní dědictví venkova a který svým původním a jedinečným charakterem vytváří neopominutelnou dominantu tohoto místa. **Žádáme Vás:**

1. abyste v jednáních s developerem prosazovali a trvali na závazné podmínce zachování západní budovy s barokním krovem a modernistické vily z 30. let 20. století a podnikli veškeré možné kroky a úsilí k naplnění tohoto cíle (zejména nikoliv však výlučně prostřednictvím zásad pro výstavbu, regulačního plánu a plánovací smlouvy),
2. abyste v jednáních s developerem trvali na závazné podmínce zachování stávající dispozice hlavního dvora pro budoucí náměstí a nové centrum obce (zejména nikoliv však výlučně prostřednictvím zásad pro výstavbu, regulačního plánu a plánovací smlouvy),
3. abyste respektovali a naplňovali územní plán obce Květnice, který zavazuje k ochraně urbanistických a architektonických hodnot území sídla,
4. aby při všech jednáních s developerem byly součástí jednání i zástupci tohoto petičního výboru jakožto zástupce veřejnosti,
5. abyste respektovali výsledky místního referenda z 16. 5. 2009

V roce 2020 vznikla iniciativa k prohlášení Lichtenštejnského dvora a přilehlé vily v Květnici za Kulturní dědictví venkova. Tento záměr byl podpořen řadou doporučujících stanovisek např. Národní památkový ústav (NPÚ), MÚ Brandýs n. Labem – Odbor územního plánování a památkové péče.

Zastupitelstvo obce Květnice následně **dne 29. 4. 2020 pod usnesením č. 2020/03/XI hospodářský dvůr v Květnici prohlásilo za kulturní dědictví venkova**. Důvodem je bezesporu fakt, že Lichtenštejnský dvůr je významnou dochovanou stavbou barokního původu z 2. pol. 18. století a je tedy právem považován zastupitelstvem obce za významnou kulturně – architektonickou hodnotu na jejím území. Z hlediska architektury je nejhodnotnějším objektem západní hospodářská budova s doposud dochovaným barokním krovem a modernistická vila z 30. let 20. století. Z hlediska urbanismu tohoto místa je **jedinečná celková dispozice dvora**, který může sloužit jako budoucí náměstí a atraktivní centrum obce.

Od roku 2021 probíhají mezi zastupitelstvem obce a novým majitelem areálu jednání, při nichž byla zastupitelstvu obce předložena studie nového projektu (květen 2021). Ten však počítá pouze s kompletní demolicí všech budov areálu s následnou novostavbou bytových domů. Jsme hluboce přesvědčeni, že **plošná demolice** všech historických budov bude **nenávratnou ztrátou pro urbanismus a historii** naší obce a navždy **nenávratně změní charakter a genius loci tohoto místa**. Současný moderní přístup naopak spočívá v zachovávání historických hodnot (například projekt zástavby s rekonstruovanou tvrzí a přilehlými původními objekty v Královicích).

Důrazně apelujeme na zastupitelstvo obce Květnice, aby **představilo studii** projektu zástavby, **požadavky obce** na developera a jasně se **vymezilo proti záměru investora zbourat hodnotné budovy starobylého Lichtenštejnského dvora**, které toto zastupitelstvo samo prohlásilo za kulturní dědictví venkova.

Zastupitelstvo OÚ Květnice má nejen **možnost** ale i **povinnost**, citujeme z územního plánu Květnice: **„Ve veřejném zájmu je nezbytné chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.“**